



WR	II	△
0,4	0,8	
3 WE	o	

Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
 Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich**
 - Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §16 Abs. 5 BauNVO)**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- | | | | |
|-------------------|-----|-------------------------------|---|
| Nutzungsschablone | | 1 = Art der baulichen Nutzung | 2 = max. Zahl der Vollgeschosse / Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| WR | II | △ | 4 = GFZ |
| 0,4 | 0,8 | | 3 = GRZ |
| 2 WE | o | | 5 = max. Zahl der Wohneinheiten |
| | | | 6 = offene Bauweise |

Planliche Hinweise

- Flurstückssymbole
bestehende Flurstücksgrenzen, Flurpunkte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- bestehende Wohn- bzw. Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):**
1.1 WR - Reines Wohngebiet
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Reines Wohngebiet ausgewiesen (§ 3 BauNVO).
 (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen
 (2) Zulässig sind Wohngebäude
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO):
(a) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: II Vollgeschosse
 Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig
(b) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
 max. zulässige GRZ gemäß Nutzungsschablone: 0,4
(c) Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
 max. zulässige GFZ gemäß Nutzungsschablone: 0,8
(d) Zahl der Wohneinheiten
 als Höchstgrenze festgesetzt laut Nutzungsschablone: 3 Wohneinheiten
(e) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 max. Wandhöhen laut nachfolgender Schritte
 Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mittig des Grundstückes) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig bzw. firstseitig gemessen.
 Im gesamten Grundstücksbereich kann zwischen den folgenden 4 Bautypen gewählt werden:

TYP A FLURDACH		Dachform/-neigung: Dachüberstand: Wandhöhe firstseitig:	Putzdach: Orngang Traufe II > max. 8,00 m	max. 15° max. 0,5 m max. 1,5 m
TYP B FLÄCHES SATTELDACH		Dachform/-neigung: Dachüberstand: Wandhöhe traufseitig:	flaches Satteldach / Zeltdach: Orngang Traufe II > max. 6,50 m	max. 25° max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP C STEELES SATTELDACH		Dachform/-neigung: Dachüberstand: Wandhöhe traufseitig:	steiles Satteldach / Zeltdach: Orngang Traufe II > max. 4,20 m	35° bis 48° max. 0,3 m max. 0,5 m
TYP D FLACHDACH		Dachform/-neigung: Wandhöhe:	Flachdach II > max. 7,00 m	0°

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO
 2. Dächer und Dachaufbauten
 2.1 entfällt
 2.2 entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 2.4 entfällt (durch Haustypen unter Punkt 2 der textl. Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung geregelt)
 2.7 Zwerchgel sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches

Begründung

ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Egelsee - Süd“ wurde seit seinem in-Kraft-treten am 04.10.2006 bereits 4mal geändert. Bei der letzten (4.) Änderung 2011 wurde die Zahl der Wohneinheiten analog zum damals ausgewiesenen Baugebiet „Egelsee - Nord- östlicher Teil“ auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Da aber im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung fast durchgängig 3 Wohneinheiten zulässig sind, ist die Begrenzung der Wohneinheiten im Planbereich für den dortigen Bauwerber eine unnötige Beschränkung der individuellen Bebaubarkeit seines Grundstücks.

Die Aufgabe einer modernen Bauleitplanung ist es, eine wirtschaftliche und zugleich individuelle Planung unter Berücksichtigung der Umweltbelange zu ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt dazu beitragen, dass in diesem Baugebiet ökonomische und langfristig nutzbare Bauformen nach den Bedürfnissen der individuellen Bauherren realisiert werden können.

Gleichzeitig wird durch die Wiederzulassung von bis zu 3 Wohneinheiten, die üblicherweise durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen, der Flächenverbrauch reduziert und die Innenentwicklung gestärkt, ohne dass aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine unverhältnismäßige Verdichtung entstehen könnte.

BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung soll für den östlich der Julius-Leber-Straße gelegenen Bereich durchgeführt werden (entspricht dem Geltungsbereich der 4. Änderung).

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen zum öffentlichen Raum hin bleiben erhalten und werden im Privatbereich erweitert.

Die Erschließung wird beibehalten, ebenso die festgesetzte Durchgrünung des Baugebiets. Die Änderung kann so im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann demnach entfallen.

DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN

1. Zahl der Wohneinheiten:
 Als Höchstgrenze festgesetzt gemäß Nutzungsschablone: **3 Wohneinheiten**

Textliche Hinweise

- Bodendenkmäler**
- Das Baugebiet befindet sich über einem kartierten Bodendenkmal (Inv. Nr. 6638/0056: endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlungsfunde).
- Die aufgeführten Bodendenkmäler sind möglichst unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSchG, Art. 1 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valetta“ = geltendes Bundesrecht]). Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht“.
- Der Vorhabensplanende hat als Veranlasser die fachkundigen (Rettings-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valetta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.
- Die Stadt Schwandorf weist aus den oben genannten Gründen keine neuen Baugebiete im Bereich eines Bodendenkmals aus. Der Bebauungsplan „Egelsee - Süd, östl. Teil“ wurde aufgestellt, bevor das Vorhandensein eines Bodendenkmals dort vermutet wurde.
- In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan "Egelsee - Süd" in der Fassung vom 04.10.2006 seine Gültigkeit.**

Verfahrensvermerke

5. Änderung Bebauungsplan Egelsee-Süd, östlicher Teil

Änderungsbeschluss
 Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2014 die 5. Änderung des Bebauungsplans Egelsee-Süd, östlicher Teil im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Entwurfsphase
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich statt.

Satzungsbeschluss
 Der Planungs- und Unterausschuss der Stadt Schwandorf hat die 5. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.02.2011 in der öffentlichen Sitzung vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

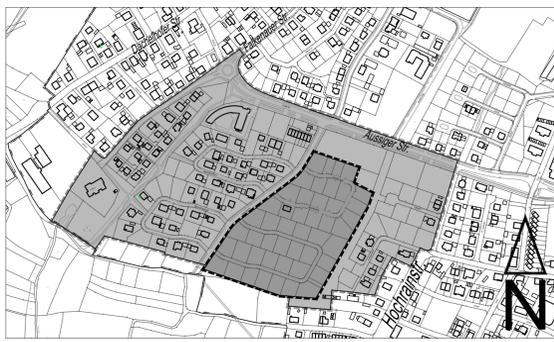
Ausfertigung
 Die 5. Änderung in der Fassung vom _____ wird daraufhin ausgefertigt.

Schwandorf, den _____
 Andreas Feller, Oberbürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Änderungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom _____ bis einschl. _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den _____
 Andreas Feller, Oberbürgermeister

Übersichtslageplan M 1:5000



Große Kreisstadt
Schwandorf

5. Änderung des
Bebauungsplanes

Egelsee - Süd
östlicher Teil

Stadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000
Datum 06.11.2014